

## Alternativenprüfung: GE Laupheim-Ost II in Laupheim-Baustetten

Für mehrere ortsansässige Betriebe in Laupheim gibt es keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten mehr an den bestehenden Betriebsstandorten. Neben Standorten in voll aufgesiedelten Gewerbegebieten, sind auch Standorte im innerstädtischen Bereich betroffen. Vor diesem Hintergrund erfolgte im Jahr 2018 die Suche nach potentiellen Erweiterungsflächen in Laupheim.

Gewerbebetriebe besitzen besondere Anforderungen bei der Wahl des passenden Standortes (u. a.: Lage, verkehrliche Anbindung, Konfliktpotential mit anderen Nutzungen, Größe und Beschaffenheit des Baugrundstückes, usw.). Insbesondere eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz spielt dabei eine Rolle. Dementsprechend wurden in die Betrachtung vor allem Flächen einbezogen, die eine günstige Lage an überörtlichen Verkehrsachsen besitzen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen). In Laupheim ist besonders die Anbindung an die B30 (autobahnähnlicher Ausbau) für Gewerbetreibende attraktiv. Gleichzeitig ist es in Bezug auf die Kernstadt von hoher Bedeutung, den überörtlichen Verkehr möglichst vom Stadtzentrum fernzuhalten, um die ohnehin stark belasteten Durchgangsstraßen nicht noch weiter zu belasten. Daher waren in der weiteren Betrachtung Flächen interessant, die an Zubringerstraßen zu den B30-Anschlussstellen Laupheim-Süd und Laupheim-Mitte grenzten. Alle anderen Flächen hätten automatisch eine Steigerung der verkehrlichen Belastung in der Kernstadt bedeutet.

Den verkehrlichen Anforderungen folgend, rückten damit Flächen nördlich und westlich der B30-Anschlussstelle Laupheim-Mitte sowie südlich bzw. östlich der B30-Anschlussstelle Laupheim-Süd in den Fokus der Betrachtung.

Die Flächen im Bereich um die Anschlussstelle Laupheim-Mitte sind derzeit noch keiner weiteren Planung zuzuführen. Diese Flächen sind im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan für die Ausbeutung von Kies vorgesehen und können daher erst nach Abschluss dieser Arbeiten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Da dies voraussichtlich noch mehrere Jahre dauern wird, ist die Ausweisung von gewerblicher Baufläche an dieser Stelle nicht sinnvoll, da es sich in diesem Fall um kurzfristig benötigten Bedarf handelt.

Daher lag der Fokus bei der weiteren Suche nach einem geeigneten Standort auf den Bereichen südlich der Kernstadt. Hier wurden neben der verkehrlichen Anbindung auch die Lage, die Flächengröße und –zuschnitte in die Betrachtung mit einbezogen.

### Standort 1 – Rottumtal

Standort 1 umfasst Freiflächen zwischen Laupheim und Baustetten, die sich durch den Talraum der Rottum ergeben. Bedingt durch die Topographie sind diese Flächen nur teilweise für eine (gewerbliche) Bebauung geeignet. Zusätzlich ist im Regionalplan eine Grünzäsur zwischen der Kernstadt und dem Teilort festgelegt, wodurch ein Zusammenwachsen der Ortsteile unterbunden werden soll. Eine Nutzung der Fläche wäre demnach nur mit einem vorgeschalteten Zielabweichungsverfahren möglich. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wäre ein Zusammenwachsen der beiden Ortschaften ebenfalls nicht wünschenswert. Das Tal hat einen hohen landschaftlichen Wert und sollte alleine deshalb nicht bebaut werden. Durch die Lage an der Rottum sind die Böden teilweise nass, was den Bau von Gebäuden zusätzlich erschweren würde.

Wirtschaftsfunktionenkarte: Vorrangflur I  
Flächenbilanzkarte: Vorrangfläche Stufe II

### Standort 2 – Westlich Gewerbegebiet Laupheim-Ost

Standortalternative 2 befindet sich westlich des bestehenden Gewerbegebiets Laupheim-Ost. Durch die Lage an einer Kreisstraße, die eine schnelle Verbindung zur B30 ermöglicht, ist der Standort aus verkehrlicher Sicht gut geeignet. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Arrondierung der gewerblichen Bauflächen nicht zu befürworten. Grundsätzlich würde die westliche Erweiterung das bestehende

Gewerbegebiet abrunden bzw. sinnvoll ergänzen. Allerdings rückt das Gewerbegebiet auch näher an die Wohnbebauung des Häldelesbergs heran. Konflikte durch Lärmemissionen wären nicht auszuschließen. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes an dieser Stelle würde ein weiterer Vorstoß in die freie Landschaft stattfinden und den landschaftlichen Freiraum zwischen Häldelesberg und Gewerbegebiet Laupheim-Ost weiter verkleinern. Außer den städtebaulichen Kritikpunkten ist auch die Topographie nicht optimal. Im Bereich der Alternativfläche beginnt ein Taleinschnitt Richtung Baustetten, der eine sinnvolle Bebauung – insbesondere mit größeren Gewerbebaukörpern – deutlich erschwert oder sogar unmöglich macht.

Wirtschaftsfunktionenkarte: Vorrangflur I

Flächenbilanzkarte: Vorrangfläche Stufe I

#### Standort 3 – Südlich Gewerbegebiet Laupheim-Ost

Durch die Lage an zwei Kreisstraßen ist die Alternativfläche 3 gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Außerdem ist die Fläche annähernd eben, was für die vorgesehene Nutzung von Vorteil ist. Städtebaulich ist die Fläche ebenfalls als gut zu bewerten, da sie direkt an das bestehende Gewerbegebiet Laupheim-Ost angrenzt und dieses damit sinnvoll erweitert. Durch die südliche Erweiterung wird kein neuer Vorstoß in die freie Landschaft unternommen, da u. a. die Biogasanlage auf Gemarkung Burgrieden-Bühl und die Gebäude des Militärflugplatzes dadurch einbezogen werden. Der östlich angrenzende Wald stellt eine natürliche Kante dar, an der sich die bauliche Entwicklung orientiert. Allerdings gehen durch die Biogasanlage Emissionen aus, die auf das Gewerbegebiet wirken können. Auch südlich der Fläche liegen landwirtschaftliche Hofstellen, deren Geruchsemissionen auf sie einwirken.

Wirtschaftsfunktionenkarte: Vorrangflur I

Flächenbilanzkarte: Vorrangfläche Stufe I - II

#### Standort 4 – Südlich Gewerbegebiet Laupheimer Weg

Die Alternativfläche 4 liegt im Süden des Gewerbegebiets Laupheimer Weg, welches schon über die direkt angrenzende Kreisstraße gut an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Das Gelände ist flach und dementsprechend für eine Bebauung geeignet. Die Lage ist aus städtebaulicher Sicht als ungünstig zu bewerten, da im Osten sofort Wohnbebauung anschließt. Die hohe Schutzwürdigkeit würde vermutlich zu starken Einschränkungen im künftigen Gewerbegebiet führen. Planerisch ist die Fläche im Flächennutzungsplan sogar als gewerbliche Baufläche vorgesehen, aber durch einen Bebauungsplan mit einem Sondergebiet für Landwirtschaft überplant. Die darin liegenden landwirtschaftlichen Betriebe verursachen Geruchsemissionen, die einer gewerblichen Nutzung aller Voraussicht nach entgegenstehen.

Wirtschaftsfunktionenkarte: Vorrangflur I

Flächenbilanzkarte: Vorrangfläche Stufe I - II

#### Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse

Aufgrund der gesammelten Informationen zu den verschiedenen Standorten, ist aus planerischer Sicht der Standort 3 als am besten geeignet einzustufen. Fläche 1 und 4 sind alleine wegen der planungsrechtlichen Einschränkungen (Regionalplan und/oder Bauleitplanung) nicht für die Ausweisung von gewerblicher Baufläche geeignet. Alle Flächen sind in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur I erfasst und damit für die Landwirtschaft von Bedeutung. Ein Eingriff in diese Flächen ist aber nicht zu vermeiden, da Laupheim – zumindest auf der Westseite – komplett von Vorrangflur I umgeben ist. Erst östlich der B30 schließen sich Flächen der Vorrangflur II an. Bevor hier allerdings eine bauliche Entwicklung stattfinden kann, muss das Thema verkehrliche Anbindung (über oder unterhalb der B30) ausführlich behandelt werden.

Fläche 2 scheidet unter anderem aufgrund der topographischen Situation, der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung und des Vorstoßes in die freie Landschaft aus. Für Fläche 3 spricht insbesondere das bessere Einfügen in die städtebauliche Situation und das ebene Gelände. Die dort auftretenden Konflikte in Bezug auf Geruchsimmissionen können nach derzeitigem Kenntnisstand planerisch bewältigt werden.

200 400 600 800 m



Teiländerung 1 - GE Laupheim-Ost II  
 Alternativenprüfung



Stadt Laupheim

Erstellt von: Amt für Stadtplanung u. Baurecht  
 Geobasisdaten: © LGL Baden Württemberg  
 Lagesystem: UTM-Koord. Zone 32 - Höhensystem: NHN,  
 DHHN2016, Status 170

Erstellt am: 12.09.2019  
 Maßstab 1:15000

